

Stečajna upraviteljica
LOVORKA JURANOVIĆ
Zagrebačka 16, 51000 Rijeka
Gsm: +385 (0) 98 905 8659
e-mail: lovorka.juranovic@gmail.com

U Rijeci, 27. rujna 2022. godine

Odvjetnik
MARKO RAMLJAK
Prilaz Gjure Deželića 57
10000 Zagreb

Predmet: St-3396/21 stečajni postupak pred TSZG SSKA nad Prigorac-građenje
d.o.o. u stečaju

Poštovani,

obraćam Vam se kao stečajna upraviteljica društva Prigorac-građenje d.o.o. u stečaju Sesvete, Jelkovečka 4, povodom Vašeg dopisa od 15. rujna 2022. godine, kojim je stečajni dužnik pozvan Vašoj stranci predati u posjed zemljište u površini od 4318 m² na k.č. 2461/1 k.o. Sesvete, kao zemljišnoknjižni vlasnik kojega je upisana Vaša stranka Grad Zagreb te se ovim putem očitujem kako slijedi.

Nije sporno da je Grad Zagreb sukladno rješenju Trgovačkog suda u Zagrebu Stalne službe u Karlovcu posl.br. St-3396/21 od 17. prosinca 2021. godine dostavio obavijest o izlučnom pravu na nekretnini upisanoj u z.k.ul.885 k.o. Sesvete Novo te istog priložio izvadak iz zemljišne knjige za predmetu nekretninu.

No protivno navodu iz Vašeg dopisa, kao stečajna upraviteljica imenovanog dužnika u stečajnom postupku nisam "očekivano priznala izlučno pravo Grada Zagreba u odnosu na predmetnu nekretninu" niti je jasno iz čega to zaključujete jer, prije svega, razlučna i izlučna prava po čl. 260 st. 4 Stečajnog zakona nisu predmet ispitivanja na ispitnom i izvještajnom ročištu. Osim toga, podsjećam da sam već u izvješću o financijskom stanju i gospodarskom položaju dužnika, koje prileži stečajnom spisu, u pogledu ove nekretnine i prava na njoj navela sljedeće :

" Društvo je obavljalo djelanost građenja, u prostorima (objektima) na adresi Jelkovečka 4, nalazećim se na k.č. 2461/1 u z.k.ul. 855 k.o. Sesvete Novo, u vlasništvu Grada Zagreba i za koju nekretninu je dostavljena obavijesti o izlučnom pravu. Djelatnost se obavljala na dvije lokacije na ovoj adresi- upravna zgrada t.j. knacelarijski prostor površine cca 100m² nalazi se u objektu drugi dio kojega koristi Zagrebački holding d.o.o.. Ove nekretnine društvo Prigorac-građenje d.o.o. drži u posjedu preko 40 godina.

Tadašnjem Komunalnom poduzeću Prigoraciz Sesveta je rješenjem SRH Skupštine Općine Sesvete od 09. lipnja 1977.g. dato na privremeno korištenje do opoziva neizgrađeno građevinsko zemljište u društvenom vlasništvu s nosiocom prava korištenja i raspolaganja Općinskom Sesvete zemljište dio k.č. 2461/1 sa 790 m² odnosno 229 čhv radi izgradnje privremenog montažnog objekta za poslovne prostorije. Stečajna upraviteljica je u posjedu dokumentacije o gradnji asfaltne baze i pratećih objekata u Sesvetama, Jelkovečka 4 iz 1981. godine i Elaborata procjene nekretnina sačinjenog po sudskom vještaku Josipu Roginiću pd 17.02.1992.g., u koji su uključeni svi objekti- upravna zgrada tj kancelarija i objekti tzv. zimske službe, kao i dijela prepiske između tadašnjeg Prigorac građenje d.d. i Grada Zagreba u svezi sporazumnog rješenja imovinskopravnih pitanja iz 1996. godine i kasnijih godina (nema pisanog traga o postizanju sporazuma u za sada dostupnoj dokumentaciji) te konačno i rješenja o legalizaciji objekata zimske službe sagrađenih na k.č.2461/1 k.o. Sesvete od 27.07.2015. godine. Kancelarijski prostor u upravnoj zgradi u cijelosti je renoviran 2020. godine.

U svezi ovih nekretnina, od Centra za prodaju i razvoj zatražen je podatak jesu li iste iskazane u temeljni kapital društva prilikom pretvorbe. Iz dostavljenog očitovanja i rješenja HFP od 07.05.1996. godine prilikom pretvorbe društvenog poduzeća Prigorac-građenje Sesvete u temeljni kapital procijenjeni objekti sagrađeni na k.č. 2461/1 k.o. Sesvete i to poslovni prostor s prostorijama za djelatnike NGP 114,50 m², mehanička radionica NGP 82,68 m² i nastamba za djelatnike NGP 70,84 m², dok zemljište nije procijenjeno.

Ukoliko i ne bi bili ispunjeni uvjeti da se stečajni dužnik utvrdi vlasnikom ovih nekretnina dosjelošću ili građenjem, za što će po svoj prilici biti potrebno pokrenuti sudski postupak, mišljenje je stečajne upraviteljice da bi stečajni dužnik imao obveznopravni zahtjev prema Gradu Zagrebu, kao zemljišnoknjižnom vlasniku čestice na kojoj su objekti sagrađeni, pri čemu je stečajni dužnik bio pošten graditelj, radi naknade ulaganja- vrijednosti objekata kojima je povećana vrijednost samog zemljišta. Stoga bi bilo oportuno već sada angažirati sudskog vještaka radi procjene visine ulaganja, odnosno vrijednosti objekata sagrađenih po stečajnom dužniku.”

Također, na izvještajnom ročištu održanom dana 22.03.2022. godine donesena je odluka: “ V Daje se suglasnost stečajnom upravitelju angažirati vještaka radi procjene nekretnina, te za procjenu sagrađenih objekata na nekretnini u vlasništvu GRADA ZAGREBA koje su procijenjene u temeljnom kapitalu, a te pokretnina koje nisu opterećene založnim pravom, dok će se o pokretninama koje su opterećene razlučnim pravom odlučiti naknadno.”

Na sjednici pak odbora vjerovnika održanoj dana 14. travnja 2022. godine donesena je odluka: “7. Stečajna upraviteljica će procijeniti sagrađene objekte na zemljištu Grada Zagreba o čemu će izvijestiti odbor i sud, te pokušati mirnim putem razriješiti spor s Gradom Zagrebom”.

Slijedom prethodno navedenih odluka, u prilogu prije svega dostavljam dokumentaciju (iako je ista već priložena u stečajni spis te time dostupna i Vama i Vašoj stranci), a iz koje proizlazi zakonit, istinit i pošten posjed moje stranke na dijelu nekretnine k.č. 2461/1 k.o. Sesvete Novo i to:

- rješenje SRH Skupštine općine Sesvete broj UP-1-01-1998/1-1977 od 09. lipnja 1977. godine
- rješenje o izvedenom stanju Grada Zagreba Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet klasa: UP/I-350-05/2013-007/8630 od 27.07.2015. godine
- očitovanje RH Centra za restrukturiranje i prodaju od 03.03.2022.

s time da sam u posjedu kompletne dokumentacije o izgradnji objekata na navedenoj čestici (u koju po potrebi možete izvršiti uvid) i iz koje sve dokumentacije proizlazi kvalificirani posjed stečajnog dužnika koji traje preko 40 godina i čime su ispunjene pretpostavke za stjecanje vlasništva dosjelošću odnosno građenjem, u smislu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, kao i po čl. 365 ZV-a te čl. 28 i dr. Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu.

U skladu s odlukom skupštine vjerovnika u stečajnom postupku, izvršena je procjena vrijednosti dijela nekretnine tzv. kruga zimske zimske službe, koja se dostavlja u prilogu.

Posebno napominjem i to da je stečajni dužnik u kvalificiranom posjedu i dijela objekta, također sagrađenog na nekretnini u z.k.ul. 855 k.o. Sesvete Novo, u naravi uredskog prostora površine cca 100 m² (u zgradi ostatak koje koristi ZG Holding d.o.o.), koji poslovni prostor je, kao i tzv. krug zimske službe, praktički od izgradnje u posjedu stečajnog dužnika te u koji su tokom proteklih godina uložena znatna novčana sredstva (zadnja potpuna adaptacija prema mojim saznanjima bila je tijekom 2020. godine).

Slijedom svega navedenog, stečajni dužnik smata da je na način kako je gore opisano stekao vlasništvo navedenih dijelova nekretnine k.č. 2461/1 k.o. Sesvete Novo te predlaže ovim putem da se suglasno pristupi provođenju parcelacije te nekretnine kao i etažiranju “upravne” zgrade kao bi se po provedenom postupku njegovo pravo vlasništva upisalo u zemljišnu knjigu. U protivnom, stečajni dužnik imao bi prema Vašoj stranci obveznopravni zahtjev radi isplate naknade vrijednosti nekretnina odnosno naknade ulaganja.

U svakom slučaju, napominjem da o predaji nekretnine u posjed nisam ovlaštena samostalno odlučivati, već je za to potrebna odluka skupštine vjerovnika, kao i o eventualnom iznosu koji bi Vaša stranka imala naknaditi stečajnom dužniku u tom slučaju.

Stoga molim da o navedenom obavijestite svoju stranku te me obavijestite o njezinu stavu spram iznijetog, a ukoliko to smatrate korisnim, sporna pitanja možemo raspraviti i neposredno na sastanku, termin kojeg možemo dogovoriti naknadno i o kojem bih u svakom slučaju obavijestila članove odbora vjerovnika, a potom i sud radi održavanja skupštine na kojoj bi se, ovisno o rezultatima istog, donijele odgovarajuće odluke.

U očekivanju postizanja sporazuma u vezi ovog pitanja ostajem,

s poštovanjem,

stečajna upraviteljica Lovorka Juranović